



Cody Hochstenbach

Als stadsgeograaf verbonden aan de Universiteit van Amsterdam



Matthijs Korevaar

Als financieel econoom verbonden aan de Erasmus Universiteit

Interview door Pieter Gautier en Maartje Schulz

Wonen

‘Op de woningmarkt worden de insiders nog te veel beschermd’

Cody, jij hebt je de afgelopen jaren vanuit het perspectief van stadsgeografie veel bezig gehouden met wonen. Waar zie jij de raakvlakken als stadsgeograaf met de economische wetenschap, en waar zie jij verschillen tussen de twee disciplines?

Cody: “Klopt, ik ben mij vooral na mijn proefschrift veel gaan bezighouden met het thema wonen. In mijn onderzoeken richt ik me op de vraag hoe sociale ongelijkheden zich materialiseren in de woningmarkt, maar ook hoe de woningmarkt een bron kan zijn van sociale ongelijkheid.

Ik zie best veel raakvlakken tussen wat economen en stadsgeografen doen qua onderzoek als het gaat om wonen. Matthijs en ik doen op veel vergelijkbare thema's onderzoek. Mijn VENI-onderzoek ging over beleggers op de woningmarkt. Matthijs heeft recent een paper gepubliceerd over de effecten van de opkoopbescherming. Daarbij keek hij expliciet naar hoe dat de buurtsamenstelling beïnvloedt. Dat is natuurlijk iets waar wij als geografen ook bij uitstek in geïnteresseerd zijn.

Zelf ben ik als geograaf relatief methodologisch pluralistisch ten opzichte van mijn collega's. Dat wil zeggen dat ik ook veel kwantitatief werk doe. Ik gebruik bijvoorbeeld micro-data en modellen. Ik geef regelmatig les aan studenten die kwantitatief onderzoek bij voorbaat afwijzen, omdat ze dat, zogezegd, ‘te status quo’ en ‘te conformistisch’ vinden. Daar ben ik het niet mee eens. Ik sta dus, denk ik, relatief dicht bij de economen.

Als ik dan een verschil zou mogen aanstippen, dan redeneert een econoom zoals Matthijs vanuit het functioneren van de woningmarkt als geheel, terwijl een stadsgeograaf zoiets als ongelijkheid als vertrekpunt neemt. Je komt vaak alsnog op hetzelfde punt uit, hoor. Want als je de woningmarkt als geheel beter wil laten functioneren, dan zullen ook ongelijkheden verminderen. En als je ongelijkheid wil aanpakken, dan wil je misschien ook een in zijn geheel beter functionerende woningmarkt.”

Matthijs, hoe zie jij de overeenkomsten en verschillen tussen de twee disciplines. Is het vooral een kwestie van andere methodes?

MATTHIJS: “Ja, uiteindelijk moet er in de economische wetenschap altijd wel een soort mechanisme uit voortkomen. Dus je moet ofwel theoretisch ofwel empirisch iets goed kunnen blootleggen – ‘dit is het effect van x op y.’”

CODY: “Ja, jullie hebben wel een instrumentele variabele nodig...”

MATTHIJS: “Ja, of een schok. Dus daar ligt de nadruk op. En veel economen gaan uit van *revealed preference*. Dus wat mensen doen, geeft aan wat ze willen. En dan moeten we uiteindelijk die wensen volgen en zorgen dat die in het collectief worden vervuld. Dus er zit niet een specifiek vertrekpunt in van bijvoorbeeld ongelijkheid. Ik sprak laatst met politiek filosofen die nadenken over wonen, en die houden zich dan bezig met de vraag wat een rechtvaardige verdeling is. Die formuleren hoe een rechtvaardige woningmarkt eruit ziet. Zij kijken meer naar de uitgangspunten en minder naar de praktijk. Daar zit ook een verschil in benadering met de economie, waarbij economen meer kijken naar de uitwerking in de praktijk en wat minder goed zijn in het onderkennen van hun uitgangspunten. Wat ik verder interessant vind, is dat sommige vraagstukken die nu heel hip zijn bij economie en finance, bij geografen al heel lang interessant waren.”

CODY: “Ja, soms als economen dan een nieuw onderwerp ‘ontdekken’, dan denken bijvoorbeeld sociologen vaak: dat deden we al!”

MATTHIJS: “Economen geloven vaak dat er dan pas iets zinnigs over te zeggen valt als er een goed model is of een goed geïdentificeerd effect, en geloven wat minder in kwalitatieve analyses.”

CODY: “Een van die dingen dat mij aanspreekt aan de sociale geografie is dat we inspiratie uit veel verschillende velden halen, bijvoorbeeld uit de antropologie, economie of sociologie. We halen ook inspiratie uit verschillende methodes. Ik doe zowel regressie-analyses als interviewonderzoek. Het nadeel is dat je dan nergens helemaal de top in wordt. Het kan soms vlees noch vis worden.”

Naar het hoofdonderwerp: wonen. Welk cijfer zouden jullie de woonsituatie in Nederland geven en waarom?

MATTHIJS: “We moeten dan eerst de vraag beantwoorden: wat vind je hierin belangrijk? Gaat het bijvoorbeeld om hoe de woningmarkt functioneert voor de gemiddelde persoon? Zo ja, dan denk ik dat het voor de gemiddelde persoon best aardig functioneert. Als je een koopwoning hebt, zit je over het algemeen goed. De meeste mensen hebben gewoon een groot en prettig huis. Als je een vast huurcontract hebt en je hebt een betaalbare huur, dan heb je in Nederland ook goede huurbescherming. Je wil, denk ik, dat mensen qua woonsituatie de keuzes kunnen maken die ze willen maken. Dat heeft ook te maken met of mensen makkelijk kunnen verhuizen of niet. De pijn zit hem in Nederland in het ‘systeem van anciënniteit’. De mensen die

“De meeste mensen hebben
gewoon een groot en prettig huis”

eenmaal een koophuis of een sociale huurwoning hebben, die zitten goed. Mensen die nog geen prettige woning hebben, bijvoorbeeld bepaalde jongeren of iemand die net een scheiding heeft meegemaakt of financiële problemen heeft – voor die mensen kunnen we de woonsituatie een onvoldoende geven.”

CODY: “Daar ben ik het mee eens. Gemiddeld genomen wonen mensen prima in Nederland. Ik denk wel dat er aan de onderkant een groeiende groep is bij wie dat niet het geval is. En je ziet ook toegenomen ongelijkheden binnen de jongere generatie. Jongeren die er wel tussen komen op de koopmarkt versus jongeren die bij de ouders thuis moeten blijven wonen bijvoorbeeld. Ik kom als maatstaf voor een goed functionerende woningmarkt altijd uit bij de omvang van de dakloosheid. Dat fenomeen is een soort kanarie in de kolenmijn. Als je weet dat er dakloosheid is, dan kun je er vergif op innemen dat daaronder nog een grote groep van mensen zit die met iets minder schrijnende vormen van woonuitsluiting te maken heeft. We weten heel weinig over het aantal mensen dat in Nederland dakloosheid ervaart. Het CBS hanteert een statistiek waar ze nu op ongeveer 35.000 dakloze mensen uit-

komen. Maar dat zijn alleen 18- tot 65-jarigen. Het CBS hanteert ook een vrij nauwe definitie van wat dakloosheid is. Als je van bank naar bank hopt, dan word je niet geregistreerd als dakloos. Die CBS-statistiek – ondanks die beperkingen – toont grofweg wel een verdubbeling vanaf 2010. Ik merk zelf ook in Amsterdam dat ik meer dakloze mensen tegenkom op straat.”

“Ik kom als maatstaf voor een goed functionerende woningmarkt altijd uit bij de omvang van de dakloosheid”

Dat is flink. En hoe zit dat ten opzichte van andere OESO-landen?

CODY: “In bijna alle andere Europese landen is het aantal dakloze mensen ook fors toegenomen. Dus het is ook absoluut geen uniek probleem voor Nederland. Maar als je bredere definities hanteert zoals die van koepelorganisatie Valente, die telden in 2019 al 100.000 cliënten, en dat was een verdubbeling ten opzichte van 2010. Dus welke definitie je er ook op naslaat: we weten dat het aantal daklozen flink is toegenomen. Dat zijn verschillende mensen: van arbeidsmigranten die dakloos raken, maar daar zitten ook veel mensen tussen die je op straat niet zou herkennen als dakloos persoon.”

MATTHIJS: “De meetvraag is ingewikkeld inderdaad. Volgens mij is het evident dat een belangrijk deel van de dakloze mensen arbeidsmigranten zijn. Maar dan is de vraag: hoeveel mensen schrijven zich keurig in bij de gemeenteregisters? Want dan pas kunnen wij als onderzoekers aan de hand van CBS-data de trends goed waarneemen. Bij arbeidsmigranten in het algemeen is meten lastig. Ik heb een vriend die in de criminologie promoveert en de enige manier voor hem om de situatie van arbeidsmigranten goed in kaart te brengen, was dat hij zelf een jaar undercover ging werken in de bouw, landbouw en logistiek.”

Waarom is het eigenlijk zo moeilijk om kwetsbare mensen te huisvesten?

MATTHIJS: “Er is een stijgende vraag naar woningen aan de onderkant van de markt. Tegelijkertijd is de corporatievoorraad, waar die mensen voorheen terecht konden, compleet gestagneerd. Mijn hypothese is dat het lastig is om dit soort verhuur op grote schaal te doen aan kwetsbare groepen als je geen corporatie bent. Veel van de particuliere beleggers zijn immers relatief klein en je ziet meer kleine partijen in dat lagere segment, en dan heb je wellicht meer risico. Als je vijf woningen hebt en er betaalt één huurder niet, dan is dat een groter risico dan wanneer je 5.000 woningen hebt. Veel beleggers willen mogelijk niet in dat lagere segment investeren, omdat het toch een beetje schimmig is. Er zijn interviews met particuliere verhuurders die aangeven niet in een segment te willen zitten waar ze elk jaar een paar huurders moeten uitzetten of deurwaarders op ze af moeten sturen. De particuliere verhuurders die dan nog overblijven, kunnen mogelijk extra veel verdienen. Het feit dat huurders met lage inkomens vervolgens bereid zijn die hoge huren te betalen voor slechte woningen, geeft aan dat er grote vraag is onder die groep naar een woning en dat dit kennelijk voor die mensen nu de beste optie is...”

CODY: “Ja, ik denk dat die vraag aanwezig is en dat die vraag er ook is bij gebrek aan andere, betere opties. In mijn boek *Uitgewoond* maak ik het punt dat die vraag ook deels politiek gecreëerd is. De sociale huursector vulde een lange tijd in Nederland een rol als achtervang. Daar is doelbewust paal en perk aan gesteld door bijvoorbeeld meer sociale huurwoningen af te stoten en door de bouw van sociale huurwoningen te beknotten. We bouwen veel minder sociale huurwoningen dan twintig jaar geleden. En door de sociale huursector steeds verder te versmallen tot een beperkte doelgroep. Het gevolg: dan komen degenen die net buiten die beperkte doelgroep vallen in het lagere particuliere segment terecht, waar beleggers zien dat er vraag – en dus winstpotentieel – is.”

Nederland heeft wel veel sociale huur ten opzichte van andere OESO-landen, toch?

CODY: “Ja, dat klopt. Maar het gaat mij meer om de ontwikkelingsrichting, namelijk de sterke afname. Rond 1990 had Nederland ongeveer veertig procent corporatiewoningen, vandaag de dag is dat slechts zo’n 28 procent.”

MATTHIJS: “Wat, denk ik, hierbij ook relevant is dat Nederland zestig jaar lang een

traditie had waar huisvesting voor een groot deel als een publieke zaak werd gezien. Er was eigenlijk heel weinig ruimte voor marktpartijen. Veel werd gedaan met gemeentelijke woningdiensten en woningcorporaties. Er werd gewoon flink geld in geïnvesteerd. In de jaren zeventig ging volgens mij tien procent van het overheidsbudget naar volkshuisvesting. Met volkshuisvesting kun je meer betaalbare woningen bieden voor meer mensen, maar daar zit dus ook een prijskaartje aan. En dat is bijvoorbeeld ook geld dat je in de zorg zou kunnen steken. Het is uiteindelijk aan de politiek om dat soort afwegingen te maken.

In België heb je bijvoorbeeld bijna geen sociale huur – het is gewoon een private huurmarkt. Je heb niet tot nauwelijks huurregulering en je hebt relatief minder huurbescherming. De gemiddelde huur daar ligt nu rond de 800 euro, met een heel normale verdeling. In Nederland heb je meer lagere huren door die corporatiesector. Daardoor zijn alle andere woningen wel duurder. Dus in Nederland is er een soort gat in het midden van de verdeling en dat is dan het middensegment. Dat komt volgens mij doordat er nooit in Nederland een infrastructuur is geweest voor private partijen om in dat gat te springen, omdat het te onaantrekkelijk was. Onder andere vanwege het grote sociale huuraanbod.

De keuze tussen volkshuisvesting of een meer private markt is uiteindelijk een politieke keuze, en daar schuilen dus ook ideologische grondslagen achter. Ik ben er niet van dat je zegt dat je of het één of het ander moet doen. Maar als je als overheid investeert in volkshuisvesting, zie ik niet direct waarom je dan per se zou willen om de private markt enorm aan banden te leggen. Volgens mij wil je dat volkshuisvesting zo groot is dat het niet je enige optie is om bij een dure private verhuurder te wonen. En als er op een moment niet genoeg sociale huurwoningen zijn, dan is het aan de andere kant handig dat er private partijen zijn die snel op die woonbehoefte kunnen inspringen.”

CODY: “Dat ontbrekende middensegment, waar heel veel vraag naar is, dat herken ik ook zeer. Mijn punt is dat die situatie een politieke creatie is. Door aan de ene kant de toegang tot de sociale huursector te versmallen, waarbij die woningen alleen nog maar bedoeld zijn voor mensen met een laag inkomen. En anders moet je jezelf dus op de markt zien te bedruipen. Aan de andere kant blaast Nederland met allerlei financiële maatregelen de koopwoningmarkt structureel op. Daardoor is er een gat ontstaan.”

We hebben het al veel over bestaand beleid gehad. Maar als we nou mogen beginnen from scratch: bij een denkbeeldige woningmarkt zonder enige regels en over-

heidsingrijpen. Wat gaat er dan mogelijk mis als je alles overlaat aan de markt?

CODY: “Ik denk dat je ten eerste een ruimteconsumptie krijgt die het land er niet aantrekkelijker op maakt. Als je alles aan de markt overlaat, krijg je waarschijnlijk ook een hoge mate van ruimtelijke segregatie. En je zult dan, denk ik, altijd aan de onderkant een grote groep mensen hebben met een schrijnend gebrek aan woonzekerheid, wat ook bijvoorbeeld weer effect heeft op mentaal welzijn.

Overigens zie ik de markt en de overheid niet per se als twee tegenpolen. Veel mensen denken dat ik voor meer overheid en minder markt ben, maar dat is niet per se zo. Het gaat mij om het type maatregelen die de overheid uitvoert. De afschaffing van de verhuurderheffing is bijvoorbeeld minder overheid, maar geeft de woningcorporaties wel meer speelruimte om het tegen de marktpartijen op te nemen. De markt mag wel een beetje worden getemd om sociaal wenselijke uitkomsten te genereren. Nu is er veel overheidsbeleid dat de markt een extra duwtje in de rug geeft, wat ongelijkheden bestendigt en vaak de markt ook helemaal niet beter laat functioneren.”

MATTHIJS: “Ik denk dat je de overheid in ieder geval nodig hebt voor zaken als ruimtelijke ordening. En je hebt bijvoorbeeld ook nog de klimatologische kwestie. Maar ik heb eigenlijk een andere reactie op de vraag. Kijk, vanaf de tekentafel zou je *from scratch* best goed kunnen bedenken hoe het allemaal zou moeten. Maar het is vooral heel moeilijk om – gegeven alle regels die we in Nederland al hebben – te bepalen wat dan het beste is om te doen. Je kan bijvoorbeeld een individuele beleidsmaatregel evalueren, zoals bijvoorbeeld de opkoopbescherming. Maar dan heb je nog tachtig andere maatregelen die relevant zijn om te bestuderen. En eigenlijk moet je dan die tachtig ook nog in zijn geheel bekijken, in plaats van de maatregelen allemaal los van elkaar te zien. Dat is lastig.”

CODY: “Ja, daar ben ik het zeer mee eens. Je moet alles in samenhang bekijken. Terwijl als ik naar het mediadebat kijk, dan wordt er altijd gevraagd om een *silver bullet*. Je krijgt bijna altijd de vraag ‘wat is dé oplossing voor de woningmarkt?’ Maar er is niet één maatregel die alles kan oplossen.”

Dat klinkt logisch. Een goed moment om ons te richten op onze hoofdvraag waarbij jullie meerdere adviezen mogen geven: welke drie beleidsopgaven zouden de komende tien jaar prioriteit moeten krijgen voor de woningmarkt en hoe?

MATTHIJS: “Beleidsopdracht nummer één zou wat mij betreft moeten zijn: breng nou eens in kaart wat al die maatregelen zijn. En daarna: wat is dan de visie van de regering op hoe die maatregelen uitpakken voor wonen? Je moet de overheid dwingen om niet zomaar aan een aantal knoppen te draaien, maar om eerst een totaalvisie helder te krijgen waar we naar toe willen. Vervolgens kunnen we dan kijken waar het stopt. Als je die visie niet helder hebt voor de langere termijn waar je heen wil qua wonen, krijg je te veel golfbewegingen.

Ten tweede, maak als overheid de scherpe keuze of wonen een zaak is die volledig door de overheid moet worden gedaan, of dat er ook ruimte voor marktpartijen is. En als er ruimte moet zijn voor marktpartijen, dan moeten we die ruimte ook echt scheppen. In Nederland is het vaak zo dat we zeggen dat we een markt willen, maar ‘dan wel met onze eisen’. Als je wil dat er een private, vrije huurmarkt is, ga dan niet extreem veel eisen stellen, bijvoorbeeld over welk rendement maatschappelijk acceptabel is of hoe hoog huren precies moeten zijn. Dat is een doodlopende weg.

Wat we nu doen, is die liberale, private huurmarkt aan banden leggen en allerlei regels introduceren, omdat we vinden dat er te hoge huren zijn. Maar er wordt vervolgens geen goed alternatief geboden voor al die mensen die huren, want de corporatievoorraad is gestagneerd. Dus die groep is daardoor volgens mij de sjaak.

Ten derde, het aantal woningen dat wordt gebouwd per extra volwassen bewoner in Nederland, lag de afgelopen tien jaar historisch laag. Dat is een serieus probleem. In bijvoorbeeld de jaren zestig en zeventig bouwden we één woning per één extra volwassen bewoner. We zitten nu in een situatie waarbij dat een halve woning per extra volwassene is. Dan worden de woonstandaarden van mensen slechter.”

Maar haast iedereen in de politiek wil toch ‘bouwen, bouwen, bouwen’. Waarom lukt het dan niet?

MATTHIJS: “Het is ingewikkeld om een oplossing te verzinnen om sneller meer te bouwen. Het is niet een kwestie van even aan een paar knoppen draaien. Waar het in essentie op neerkomt, is dat je woningen moet bouwen waar vraag naar is, gegeven de eisen die je stelt aan ruimtelijke ordening. Je kunt dus genoeg nemen met minder strikte regels rondom ruimtelijke ordening – dan krijg je dus wel een minder mooie publieke ruimte – maar wel meer betaalbare woningen. Dat is een keuze die de politiek moet maken.”

Cody, wat zijn volgens jou de drie belangrijkste beleidsopgaven voor wonen?

CODY: “Ik ben het allereerst erg eens met het punt van Matthijs over de noodzaak tot het ontwikkelen van een visie. Maar als ik dan zelf drie opgaven mag noemen, dan wil ik allereerst dakloosheid noemen. Dat gaat om een relatief kleine groep, maar dakloosheid vind ik een ernstige schending van het recht op een menswaardig bestaan. En het is indicatief voor bredere problemen op de woningmarkt. Dus ontwikkel nou beleid om dakloze mensen zo spoedig mogelijk te huisvesten. Dus *housing first*. Als gemarginaliseerde mensen een woning hebben, wordt het ook makkelijker voor ze om te dealen met schulden en gezondheidsproblemen. Nu is het namelijk andersom: zorg maar dat je beter bent en je schulden aflost, en dan maak je pas aanspraak op een woning. Er moeten voldoende betaalbare woningen zijn om dit ideaal van *housing first* te realiseren. De overheid zal hier moeten investeren in de publieke voorraad en de woningcorporaties zouden dit dan kunnen helpen organiseren.

Even een praktische vraag. Hoe zit het dan met het feit dat er nu al een wachtlijst is van dertien jaar voor sociale huurwoningen in Amsterdam?

CODY: “Je zou de dakloze mensen een urgentiestatus moeten geven. Maar als je de voorraad van sociale woningen gelijk zou houden, dan zorgt zo’n urgentiestatus er inderdaad voor dat degenen die niet zo’n status hebben nog iets langer moeten wachten. Zelfs dan zou ik wel zeggen dat dat gerechtvaardigd is. Een deel van die mensen die op de wachtlijst staat, heeft namelijk best een prima woonsituatie. Maar het is natuurlijk het beste om het aanbod van sociale huurwoningen überhaupt te vergroten.”

MATTHIJS: “Je wil, denk ik, dat de sociale huurvoorraad ten minste de meest kwetsbaren helpt. Maar hier speelt ook de politieke realiteit op, waarbij er allerlei geluiden uit de samenleving komen dat het oneerlijk is als je bijvoorbeeld statushouders voorrang geeft. Dat vinden we dan oneerlijk vanwege het systeem van anciënniteit. Dus we vinden dat mensen die tien jaar hebben gewacht meer recht hebben op een woning dan mensen die het misschien in hun persoonlijke omstandigheid harder nodig hebben.”

CODY: “In Amsterdam werken ze nu met een puntensysteem. Hoe actief je reageert, telt daarin nu ook mee in Amsterdam. En je krijgt extra punten voor bepaalde omstandigheden. Je verdient dus bijvoorbeeld voorrang als je als single actief op een kleine

woning reageert. Dus er worden nu nauwelijks singles meer in grote gezinswoningen gezet, waar ze dan voorheen wel in kwamen, simpelweg omdat ze lang op een wachtlijst stonden.”

MATTHIJS: “Ja, dat systeem is echt top. En als je een woning weigert die je aangeboden krijgt, gaan er ook veel punten af. Dus je krijgt daarmee ook een prikkel om alleen te reageren op woningen die je echt wil hebben.”

Een andere beleidsmaatregel zou kunnen zijn, dat als je bijbouwt, dat dan vooral veel kleine woningen zouden moeten zijn. Hoe zien jullie dat?

CODY: “Dat zou wellicht mijn tweede aanbeveling zijn. We bouwen nu historisch weinig woningen. Dus er moet zeker meer worden bijgebouwd. Maar de vraag is ook hoe we dat doen binnen planetaire grenzen: van CO₂-uitstoot tot materiaal- en landgebruik. Dus daar moet een visie op komen. Dat heeft onder andere te maken met energetisch efficiënte woningen van duurzame materialen. Het betekent gemiddeld gezien ook kleiner wonen, zonder dat de woonstandaarden er aan de onderkant op achteruit gaan – want die moeten juist omhoog. Daarnaast slopen we nu soms woningen uit de jaren tachtig omdat we ze niet mooi vinden of omdat er niet ‘de juiste mensen’ in wonen. Dat is zonde, want meestal zijn het prima woningen en wellicht komt die stijl over een tijd wel weer in de mode. De Pijp, de Oosterparkbuurt en Oud-West werden ooit ‘de grafkrans van Amsterdam’ genoemd, terwijl die wijken nu enorm gewild zijn.

Mijn derde aanbeveling is een heel praktische. Zorg er nu voor dat huren en kopen gelijkwaardig worden behandeld, beleidsmatig gezien. Dat houdt in het afschaffen van indirecte en directe voordelen voor eigenwoningbezit, zoals de hypotheekrenteaftrek. Daarvoor moeten we ook onderliggende ideologische aannames loslaten, zoals het idee dat een woning kopen een goede burger van je maakt. Ik denk dat als we koop en huur gelijk gaan behandelen, dat de prijzen dan ook in een rustiger vaarwater komen.”

MATTHIJS: “Nu ik zo nog even nadenk tegen het einde van het gesprek, wil ik nog graag aanstippen dat wonen uiteindelijk ook een verdeelvraagstuk is. In Nederland wordt de insider – de zittende bewoner – te veel beschermd, omdat dat politiek aantrekkelijker is. Terwijl het voor de outsider juist relatief veel meer nut zou onttelen als zijn mogelijkheden worden verruimd. Collectief zijn er veel voordelen te behalen om

bijvoorbeeld het woningdelen makkelijker te maken, of het stimuleren van het kleiner wonen van ouderen. De balans is nu te veel doorgeslagen naar het beschermen van de insider, zowel op de koop- als op de huurmarkt. Waarbij er bijvoorbeeld erg moeilijk wordt gedaan over het splitsen van woningen. We moeten kijken of we die balans kunnen veranderen op een manier zonder dat die zittende groep al te veel wordt benadeeld.”

Hoe belangrijk vinden jullie het dat jullie als wetenschappers ook publiekelijk kennis delen en mengen in het woningdebat?

CODY: “Ik denk dat er steeds meer aandacht is voor wonen. En er zijn inmiddels ook wel wat goede maatregelen genomen, zoals het afschaffen van de verhuurderheffing. Maar ik denk dus dat die afschaffing niet is gekomen door ambtenaren of politici die tot een ander inzicht zijn gekomen. Dit kwam echt voort uit protest van onderop. Ik ben het niet voor honderd procent eens met alle woonprotesten, maar gemiddeld genomen hebben ze wel een *boost* gegeven aan het aanpakken van de woonproblematiek. Ik durf iets meer stelling te nemen in wat ik vind dan Matthijs, denk ik. Dat is niet beter of slechter. Dat is een andere rolopvatting. Ik wil als wetenschapper open kaart spelen over mijn eigen positie. Welke vragen je stelt, welke methoden je gebruikt, dat is in meer of mindere mate allemaal gekleurd door je eigen disposities.”

MATTHIJS: “Ik ben me ook wel iets actiever gaan mengen in de publieke discussie. Omdat ik het gevoel had dat er te weinig goede economische wetenschappelijke analyse in het mediadebat was over woonbeleid. Ik geloof niet dat je je als wetenschapper helemaal ongekleurd kan profileren en dat er dus ook zaken zijn waar je eigen ideeën erg een rol spelen. Over heel veel onderwerpen heb ik niet zo’n heel sterke opvatting. Dan vind ik het ook makkelijker om daar wat meer ongekleurd over na te denken. Er zijn zaken waarover ik wel een sterke opvatting heb. Dan moet ik mezelf tegenhouden, omdat ik merk dat anders mijn eigen voorkeuren gaan beïnvloeden wat ik zeg. En dan zeg ik dus nee tegen een verzoek om op de radio te spreken, als het een onderwerp is dat voor mij gevoelig is. Ik weet niet of dat de beste methode is, hoor. Ik vind de manier van Cody, die gewoon open en eerlijk is, ook prijzenswaardig.”

CODY: “Ik ben ervan overtuigd dat het me mengen in het publieke debat ook een betere wetenschapper van me heeft gemaakt. In academische papers kom je er nog

weleens mee weg om dingen die je niet helemaal voor honderd procent zeker weet, in complex jargon te verhullen. Als je een publieksboek schrijft, kom je daar niet mee weg. Je wordt dan gedwongen om het duidelijk en simpel op te schrijven. Dus ik denk dat het mengen in het publieke debat echt een verrijking is voor mij als wetenschapper. Tegelijkertijd heb ik me de afgelopen anderhalf jaar wel meer teruggetrokken uit het publieke debat, omdat ik echt de druk voelde van 'hier moet je nu iets van vinden'. Mensen verwachten op een gegeven moment dat je over alles een mening hebt. Dat heb ik niet altijd meteen, dus ik houd de media nu wat vaker af."

MATTHIJS: "Ja, je moet een beetje selectief zijn. En als je je weer even druk maakt om iets, beland je vanzelf gauw genoeg weer terug in de kaartenbak van de media."

Adviezen:

- **Breng in kaart wat alle maatregelen rondom wonen zijn en presenteer daarna als regering een visie op hoe die maatregelen uitpakken.**
- **Maak als overheid de scherpe keuze of wonen een zaak is die volledig door de overheid moet worden gedaan, of dat er ook ruimte voor marktpartijen is.**
- **Bouw waar vraag naar is, gegeven de eisen die je als overheid aan ruimtelijke ordening wil stellen.**
- **Ontwikkel beleid om dakloze mensen zo spoedig mogelijk te huisvesten, gebaseerd op het principe van housing first.**
- **Ontwikkel een visie op hoe we willen bouwen en daarbij binnen planeaire grenzen blijven.**
- **Zorg ervoor dat huren en kopen gelijkwaardig worden behandeld, beleidsmatig gezien.**

LITERATUUR

Hochstenbach, C. (2022) *Uitgewoond*. Amsterdam: Das Mag Uitgeverij.